



C.T.U.
proc. es. imm. n. 385/2018 R.G. Es.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

UBICAZIONE:

IL TECNICO



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 385/2018 R.G.Es.

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: ATTO DI CONFERIMENTO IMMOBILE

ALLEGATO 3: E.D.M.

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 6: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 7: RICHIESTE COMUNE + C.E. + ELABORATO C.E. + AGIBILITA'

ALLEGATO 8: RICH. CDU + CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 9: VISURA CATASTO ENERGIA

ALLEGATO 10: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 11: COMUNICAZIONI E AVVISI

ALLEGATO 12: VERBALE DI SOPRALLUOGO



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 385/2018 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 16/01/2019 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. _____ con studio in _____ ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.385/2018 R.G. Es. Imm. promossa da

Presso gli uffici del tribunale di Siracusa in data 25/01/2019, alla presenza del funzionario di cancelleria, la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 14/02/2019 all' Avv. _____ per il creditore procedente, all'Avv. _____ per il creditore intervenuto, all' Avv. _____

custode nominato, al Sig. _____ per i debitori, ho provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, fissate per il 20/02/2019.

In data 20/02/2019, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente



comunicazione, alle ore 09:45, mi recai in Noto _____ presso

l'immobile oggetto di stima.

In tale sede riscontrai la presenza del custode Avv. _____, ma nessun rappresentante era presente per il debitore. Per quanto sopra, messi in contatto telefonico con il debitore, si decise di rinviare il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ad una successiva data da comunicare.

Pertanto con comunicazione pec del 21/02/2019 alle parti sopra menzionate, comunicai la data e l'ora del nuovo sopralluogo, fissato per il giorno 27/02/2019 alle ore 10:00.

In tale sede, riscontrai la presenza del debitore Ing. _____ che mi permise di dare inizio alle operazioni peritali.

Durante tale sopralluogo effettuai i rilievi metrici e fotografici delle camere poste a piano primo del complesso alberghiero e del terrazzo di pertinenza nonché del terrazzo posto al piano secondo.

Le operazioni proseguirono il gg 13/03/2019 alle ore 10:30 sempre sui luoghi.

Ivi giunta, rinvenni nuovamente la presenza dell'Ing. _____, il quale mi permise di proseguire le operazioni peritali. In tale sede effettuai i rilievi fotografici e metrici delle camere poste al piano -1 e dei rimanenti vani accessori posti al medesimo piano. Le operazioni continuarono in data 26/03/2019 alle ore 10:00, in tale sopralluogo, sempre alla presenza dell'Ing.

_____ effettuai i rilievi metrici e fotografici delle camere poste al livello "0" nonché della hall, bar, direzione, etc., dei locali posti al livello "-2" quali sala ristorante, cucina, relativi servizi, etc., e dei locali posti al livello "-3".

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.



Immobile 1

Complesso alberghiero sito in Noto (SR) Via Confalonieri snc
catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Noto (SR) al
Foglio 254 p.lla 4704 cat. D/2 rendita catastale € 74.908,00.

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un complesso alberghiero a cinque elevazioni di cui due fuori terra con area circostante di pertinenza.

Il complesso alberghiero è composto da un unico corpo di fabbrica edificato su cinque livelli di cui: livello “-3” destinato ad autorimessa, deposito, locale scarico merci, etc.;, livello “-2” destinato in parte a cucina, ristorante, depositi, locale tecnico, porticato, con annessa area solarium e piscina esterna; livello “-1” destinato in parte a camere ed in parte a locali depositi e archivi; livello “0” destinato in parte a camere, in parte a d ingresso, bar, porticato collettivo ed in parte a locali tecnici; piano “1” destinato a camere da letto e terrazzo; piano “2” che è anche il piano delle coperture del tipo a terrazzo calpestabile.

L’accesso al complesso avviene dal cancello prospiciente sulla Via Confalonieri.

Ho provveduto a richiedere presso il Comune di Noto la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 8), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade l’immobile e l’eventuale possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate.

Detto fabbricato ricade in parte in “zona C*1/1” – area per l’edificazione di complessi alberghieri e parte in zona destinata a “viabilità stradale” e parte ancora in zona “Fic” attrezzature di interesse comune del PRG di Noto.



Le sottozone C*1 riguardano le aree destinate all'edificazione di complessi alberghieri con densità edilizia fondiaria massima pari a 2,52 mc/mq; altezza massima assoluta pari a 10,50 m; piani fuori terra consentiti tre; rapporto di copertura 0,40. Le zone Fic - attrezzature di interesse comune sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative; amministrative; culturali; sociali; associative; sanitarie; assistenziali; ricreative; direzionale; commerciali e religiose. La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione ad eccezione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per quest'ultime è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettando i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, eventualmente garantendo durante questo periodo il controllo pubblico del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: indice di Utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq, con altezza massima pari a 10,50 m e parcheggi 1 mq ogni 2 mq utili.

Confini e dati catastali.

Il compendio pignorato è catastalmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al foglio 254 p.lla 4704, cat. D/2, rendita catastale € 74.908,00. Il tutto confinante con Via Confalonieri, stradina vicinale e altri.

L'immobile di cui sopra risulta catastalmente intestato a società a responsabilità limitata semplificata (s.r.l.s.) con sede in SIRACUSA per la quota di 1/1 indiviso.



Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto al società a responsabilità limitata semplificata (s.r.l.s.)" dalla Società s.r.l.", in virtù dell'atto di conferimento del Notaio da Siracusa dell'8 Settembre 2015 rep.120175 racc.29226, trascritto il 18/09/2015 ai n.ri 13858/10292 (v. all. 2). Alla succitata Società il terreno su cui è stato poi edificato il complesso alberghiero è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio da Roma del 21/10/1994 rep. 41264 da potere dei Sig.ri

Al momento del sopralluogo, nell'immobile risultava esercitata l'attività alberghiera.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 12), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 24/07/2019, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione n°13600/2736 del 13/06/2008, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 12/06/2008 a rogito del notaio rep. n°67002/18984 di originari €. 3.200.000,00 (ipoteca €. 8.000.000,00 e



durata 12 anni) a favore di

con

sede a Roma nei confronti della Società

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito concesso con atto del 12/06/2008 a rogito del notaio rep. n°67003/18985 di originari €. 340.000,00

(ipoteca €. 170.000,00 e durata 5 anni) a favore di

sede di Siracusa,

nei confronti della Società con sede a Siracusa;

- Ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di con atto del notaio rep. n°67248/19177 di originari €.525.000,00 (ipoteca €.

350.000,00 e durata 10 anni);

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo del 12/03/2009 rep. 1075/2009 di originari €.37.100,00 (capitale di €. 23.250,49);

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 21/03/2012 a favore di con sede a Roma contro per l'immobile oggetto di stima;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26/10/2018 ai nn. 16447/11745 a favore di con sede a Roma C.F. contro per il complesso alberghiero oggetto di stima.

Situazione urbanistica dei beni



La sottoscritta ha protocollato richiesta di accesso agli atti in data 24/05/2019, assunta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto al prot. 25776, al fine di acquisire la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di stima (concessioni/autorizzazioni/pratiche edilizie/certificato di agibilità). Dalla documentazione reperita in atti risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in virtù della C.E. n.177/2004 rilasciata dal Comune di Noto in 13/08/2004 e successiva variante approvata con C.E. n.111/2008, rilasciata il 27/3/2008. Infine è stata rilasciata autorizzazione di agibilità in data 24/04/2008 n°81.

Tale progetto e successiva variante sono relativi alla realizzazione di un complesso alberghiero a cinque elevazioni, di cui due fuori terra, da realizzare nel Comune di Noto Via Confalonieri, sul lotto di terreno censito al Comune di Noto al Foglio 254 p.lla 4704.

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria di progetto, nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rileva quanto nel seguito.

Relativamente al piano primo composto da n°15 camere, di cui 12 camere standard, due suite e una camera doppia con relativi terrazzini di pertinenza oltre terrazzo esterno non si rilevano difformità.

Relativamente al piano terra così composto: n°23 camere da letto, di cui n°2 suite e n°1 camera doppia; hall-ricezione; ufficio; bar; servizi igienici; n°4 locali tecnici; oltre n°2 vani scala con relativi vani ascensore si rilevano le seguenti modifiche interne: chiusura della porta che metteva in comunicazione diretta l'ufficio con il locale tecnologico. Proprio tale vano tecnologico così come il vano tecnologico comunicante con il locale bar, sono



utilizzati come sala congressi il primo e laboratorio per il bar il secondo.

Manca la porta che divide il corridoio di accesso alla scala di emergenza dal disimpegno di accesso alle camere, così come manca la porta che divide il disimpegno di accesso alle camere dal disimpegno di accesso ai bagni e locale tecnico. Per i locali con destinazione d'uso variata se ne prevede l'utilizzo come da destinazione autorizzata mentre le modifiche interne sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica.

Relativamente al piano -1 risulta così composto: n°28 camere da letto, di cui n°2 suite; mentre la rimanente porzione è autorizzata con destinazione d'uso a deposito merci, bagagli, tovaglie, archivi, etc. Alcuni di tali vani, nella fattispecie quelli destinati a deposito biancheria pulita, deposito biancheria sporca, deposito accappatoi e deposito saponi sono in realtà stati utilizzati come camere (dalla 101 alla 104). I vani divisori tra corridoio di accesso deposito e deposito detersivi, deposito scendiletto e deposito tovaglie non sono stati realizzati; infine nel ripiano deposito merci è stato realizzato un setto divisorio in linea con il pilastro centrale.

Nell'area predisposta per il deposito bagagli sono stati realizzati ulteriori servizi igienici. Non sono stati realizzati nemmeno i setti divisori tra corridoio di accesso deposito e archivio direzione, archivio economato. Non è stato realizzato nemmeno il deposito cancelleria. In tutta quest'area è stata invece realizzato un piccolo centro benessere con sauna, idromassaggio, area relax, servizi igienici e stanza massaggi.

Relativamente ai depositi così come relativamente al piccolo centro benessere, seppur mantenendo la disposizione interna attuale se ne prevede l'utilizzo con la destinazione d'uso autorizzata.



Il piano -2 è composto dal punto di vista autorizzativo da una porzione con destinazione cucina, bagni, zona ristorante con servizi e porticato ed una porzione destinata a deposito, locali tecnici gruppi, dispensa, ricezione merci, locale manutenzione, ricezione merci e deposito temporaneo per successivo smistamento merci. Nello stato di fatto la zona cucina, ristorante con annessi servizi e locali tecnici limitrofi, corrispondono a quanto autorizzato mentre il porticato risulta chiuso a vetri, di fatto unito al locale deposito confinante ed utilizzato tutto come sala da pranzo per i ricevimenti. Nell'area locale manutentore sono stati realizzati dei servizi igienici. Le modifiche interne sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, invece per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei vani se ne prevede il ripristino della situazione autorizzata.

Relativamente al piano -3 è composto da un locale deposito, locale scarico merci con annesso deposito, autorimessa e locale antincendio. Anche tale piano ha subito modifiche divisorie interne e modifiche rispetto alla destinazione d'uso autorizzata; sono infatti presenti degli alloggi, una stireria, etc.. Anche per tale livello si prevede il ripristino dello stato autorizzativo, al meno delle modifiche interne suscettibili di regolarizzazione urbanistica.

Per maggiore chiarezza di quanto sopra detto si allegano sia le planimetria catastali (v. All. 4) che l'elaborato grafico allegato alla C.E. (v. All. 7) che una planimetria con le modifiche rilevate in sede di sopralluogo (v. All. 5).

Sono presenti ampie aree esterne, area a parcheggio, piscina con annesso solarium, etc. Le aree esterne così come i servizi esterni sono stati valutati in unicum con il valore dell'immobile.

Il valore di stima si è prudenzialmente mantenuto leggermente inferiore a



quanto effettivamente riscontrato per tenere in considerazione le spese da affrontare per un eventuale ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate e/o regolarizzazione delle modifiche interne effettuate.

Oltre alla CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne, va effettuata la relativa variazione catastale ed infine la SCA.

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico, di condizionamento, impianti ascensori, etc..) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e preventivo di ditte specializzate per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Per quanto relativo all'Attestato di prestazione energetica, da una visura effettuata presso il catasto energia, tale attestato risulta presente nell'archivio energetico fabbricati, la classe energetica globale risulta essere D, con prestazione energetica globale di 38,21 kWh/m² (v. all.9).

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Complesso alberghiero a cinque elevazioni fuori terra con annessa piscina, area a parcheggio e terreno di pertinenza.

Trattasi di un complesso alberghiero di recente realizzazione, sito nel Comune di Noto Via Confalonieri, sul lotto di terreno censito al Comune di Noto al Foglio 254 p.lla 4704 che si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra.

Lo stesso risulta suddiviso come dettagliato nel seguito:

-piano secondo o piano delle coperture, costituito da un terrazzo calpestabile di mq 1065 al quale si accede dalla scala principale con annessi ascensori.



- **piano primo** costituito da n°15 camere, di cui 12 camere standard, n°2 suite e una camera doppia con relativi terrazzini di pertinenza oltre terrazzo esterno di mq 1318.

- **piano terra** costituito da n°23 camere da letto, di cui n°2 suite e n°1 camera doppia; hall-ricezione; ufficio; bar; servizi igienici; n°4 locali tecnici; oltre n°2 vani scala con relativi vani ascensore.

Si precisa che sono state rilevate piccole modifiche interne, meglio dettagliate nel § “Situazione urbanistica dei bene” della presente relazione di stima.

- **piano -1** costituito da n°28 camere da letto, di cui n°2 suite, vano deposito merci, bagagli, tovaglie, etc. ed archivi. Si precisa che sono state rilevate piccole modifiche interne, meglio dettagliate nel § “Situazione urbanistica dei bene” della presente relazione di stima.

- **piano -2** costituito da una porzione con cucina, bagni, zona ristorante con servizi e porticato e da una porzione destinata a deposito, locali tecnici gruppi, dispensa, ricezione merci, locale manutenzione, ricezione merci e deposito temporaneo per successivo smistamento merci. Si precisa che sono state rilevate piccole modifiche interne, meglio dettagliate nel § “Situazione urbanistica dei bene” della presente relazione di stima.

- **piano -2** composto da un locale deposito, locale scarico merci con annesso deposito, autorimessa e locale antincendio.

Tutte le modifiche interne sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica a mezzo presentazione di pratica di CILA in sanatoria.

Si precisa che la superficie commerciale dell’immobile oggetto di stima è di mq 7268.

Tali valori sono stati ottenuti sommando alla superficie utile quella dei locali



accessori moltiplicati per specifici coefficienti come riportato nelle relative tabelle di seguito riportate).

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO SECONDO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Terrazzo	1016,97	0,30	305,09	/	Ottime
Vano scala	48,03	1	48,03	/	Ottime
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>mq 353,12</i>		

PIANO PRIMO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Camera 301	38,48	1	38,48	Est	Ottime
Camere da 302 a 307	219,03	1	219,03	Nord	Ottime
Camere da 308 a 315	218,97	1	218,97	Sud	Ottime
Camera 316	42,31	1	3,29	Sud	Ottime
Disimpegno	190,43	1	190,43	/	Ottime
Vano scala 1	41,58	1	41,58	/	Ottime
Vano scala 2	32,21	1	32,21	/	Ottime
Balconi	75,81	0,3	22,74	Nord	Ottime
Balconi	73,45	0,3	22,03	Sud	Ottime
Balconi	5,63	0,3	1,69	Est	Ottime
Terrazzo	1318	0,3	395,40	Ovest	Ottime
<i>Totale superficie commerciale</i>			<i>mq 1.150,00</i>		



PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Camere da 201 a 214	411,24	1	411,24	Nord	Ottime
Camere da 215 a 223	300,20	1	219,03	Nord	Ottime
Camere 224-225	75,23	1	3,75	/	Ottime
Disimpegno	264,37	1	190,43	/	Ottime
Hall	259,53	1	259,53	Nord-Sud	Ottime
Ufficio	23,21	1	23,21	Sud	Ottime
Direzione	13,59	1	13,59	/	Ottime
Bagni hall	28,09	1	28,09	/	Ottime
Bar	56,62	1	56,62	Sud	Ottime
Ingresso	14,16	1	14,16	Nord	Ottime
Vano scala 1	58,95	1	58,95	/	Ottime
Vano scala 1	39,41	1	39,41	/	Ottime
w.c. piano	9,65	1	9,65	/	Ottime
Loc. centr.	93,35	1	46,67	Sud	Ottime
Loc. q.e.	11,95	1	9,72	/	Ottime
Loc. tecn.	16,75	1	5,97	Sud	Ottime
Balcone 1	69,65	0,30	20,89	/	Ottime
Balcone 2	19,79	0,30	5,94	/	Ottime
Balcone 3	11,85	0,30	3,55	/	Ottime
Balcone 4	30,56	0,30	9,17	/	Ottime
Porticato	379,96	0,50	189,98	/	Ottime
Totale superficie commerciale			mq 1351,32		



Piano -1

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Camere da 105 a 114	283,45	1	283,45	Nord	Ottime
Camera 115	52,66	1	52,66		Ottime
Camere da 116 a 124	251,67	1	251,67	Nord	Ottime
Camere da 125 a 134	327,95	1	327,95	/	Ottime
Disimpegno	816,97	1	816,97	/	Ottime
w.c. piano	19,73	1	19,73	/	Ottime
Vano scala 1	46,32	1	46,32	/	Ottime
Vano scala 1	29,62	1	29,62	/	Ottime
Dep. vari	193,13	0,50	96,56	/	Ottime
Dis. Accesso dep.	204,79	0,50	102,39	Sud	Ottime
Depositi	28,35	0,50	14,17	/	Ottime
Dep.-archivi	53,59	0,50	26,79	Sud	Ottime
Loc. deposito	12,97	0,50	6,48	/	Ottime
Totale superficie commerciale			mq 2370,82		

PIANO -2

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Zona cucina/rist.	487,82	1	487,82	Nord-Sud	Ottime
Disimpegno	216,89	1	216,89	/	Ottime
Vano scala 1	32,06	1	32,06	/	Ottime
Spazio di calma	36,10	1	36,10	/	Ottime



	Area di calma	11,19	1	11,19	/	Ottime
	Porticato	337,13	0,50	168,56	Sud	Ottime
	Vano scala	43,60	1	43,60	/	Ottime
	Dep./loc. tecn.	781,04	0,50	390,52	Sud	Ottime
	Dep./loc. manut.	341,54	0,50	170,77	Nord	Ottime
	Locali tecnici	28,68	0,50	14,34	/	Ottime
	<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>mq 1580,20</i>			
	<i>PIANO -3</i>					
	Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
	-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
	Parch. coperto	210,90	0,35	73,81	Nord-Sud	Ottime
	Deposito 1	241,14	0,35	84,40	/	Ottime
	Fpf	17,40	0,35	6,09	/	Ottime
	Dep. biancheria	24,79	0,35	8,67	/	Ottime
	Loc. pompe	24,34	0,35	8,51	/	Ottime
	Autorimessa	899	0,35	314,65	Sud	Ottime
	Rip.	9,55	0,35	3,34	/	Ottime
	Vano scala	32,77	0,35	11,46	Sud	Ottime
	<i>Totale superficie commerciale</i>		<i>mq 510,96</i>			
	L'edificio ha struttura portante in c.a. a cinque elevazioni fuori terra, la					
	copertura è del tipo a terrazzo calpestabile. I tamponamenti esterni sono					
	rivestiti con intonaco cementizio di colore giallo chiaro ancora in buono stato					
	di manutenzione. L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio e vetri.					
	Il pavimento è realizzato in ceramica, i bagni sono dotati di sanitari e					
	rivestimenti in perfetto stato di conservazione. I vari livelli dell'immobile					



sono collegati tra loro da due vani scala, ognuno dei quali ha due ascensori oltre un montacarichi di servizio. Gli ascensori, come riportato nel certificato di agibilità sono dotati di dichiarazione di conformità rilasciata in data Aprile 2008. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e dotato di dichiarazione di conformità del 28/03/2008, ai sensi dell'art.9 della L.46/90.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura.

L'immobile risulta allacciato al pubblico acquedotto e alla pubblica fognatura.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti è abbastanza buona.

Nel complesso l'edificio si presenta in ottimo stato di manutenzione, le finiture utilizzate sono di buon livello, l'edificio è dotato di ampi spazi esterni per il camminamento, area a parcheggio scoperta oltre area solarium con piscina. La struttura è ben posizionata rispetto ai punti strategici della città ed è facilmente raggiungibile pertanto risulta di buona appetibilità commerciale.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, relazioni di stima



redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 1.100,00 €/mq di superficie commerciale. Tale valore risulta comprensivo sia dell'area esterna che dei servizi ubicati all'esterno.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>Complesso alberghiero</i>	<i>7268,20</i>	<i>1.100,00</i>	<i>7.995.019,45</i>

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere



congruo un canone di affitto per la gestione dell'attività pari a € 35.000/mese per un reddito lordo annuo di € 420.000,00.

Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 420.000,00 \times 0,75 = € 315.000,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobile destinato ad attività ricettiva, in zona limitrofa al centro di Noto, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 315.000,00 / 4,0\% = € 7.875.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 7.995.019,45 + € 7.875.000,00) / 2 = € 7.935.009,73$$

(diconsi euro settemilioni novacentotrentacinquemilanove/73)

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 24/07/2019

Il C.T.U.

